

FIDDLER GONZALEZ & RODRIGUEZ, P.S.C.

ATTORNEYS AND COUNSELORS AT LAW

PO Box 363507

SAN JUAN, PR 00936-3507

TELEPHONE (787) 753-3113  
FAX (787) 759-3123

254 MUÑOZ RIVERA AVENUE  
CORNER CHARDÓN STREET  
6TH FLOOR  
HATO REY, PR 00918

ROBERTO A. CÁMARA-FUERTES  
DIRECT (787) 759-3220  
FAX (787) 250-7545  
EMAIL: [RCAMARA@FGRLAW.COM](mailto:RCAMARA@FGRLAW.COM)

December 16, 2013

**HAND DELIVERED**

**Carlos R. Villafañe, P.E.**  
Active Branch Chief

**Héctor D. Ortiz, P.E.**  
Environmental Engineering  
Caribbean Environment Protection Division

United States Environmental Protection Agency ("EPA")  
Region 2  
City View Plaza II – Suite 700  
#48, P.R.-165 Km. 1.2  
Guaynabo, P.R. 00968-8069

2013 DEC 16 PM 5:19  
US EPA  
CEPD  
RECEIVED

**RE: CEPD-CWA-02-IR-2013-007**  
**Valley View Park and Valley View Village**

Dear Engineers Villafañe and Ortiz,

The undersigned are counsel for Doral Recovery II, LLC ("Doral") in the matter of Doral Recovery II, LLC v. Bayamón Acquisition Properties, Inc., et al, Civil No. E PE2012-0322 (612) pending before the Court of First Instance of Puerto Rico, Caguas Part (the "Litigation.") Succinctly, Doral claims in the Litigation that the defendant, Bayamón Acquisition Properties, Inc. ("BAP"), as well as the personal guarantors and co-defendants Fernando Fernández-Aguiló ("Fernández-Aguiló") and Huguette Quintana Arroyo ("Quintana-Arroyo"), breached certain covenants of the Loan Documents by, among other things, allowing the project to go out of budget, failing to make prompt and timely payments, and, more egregiously, knowingly, intentionally, and irresponsibly permitting that sewage waters from affiliated neighboring project

Valley View Park (“VVP”) developed by BAP to spill all over the premises. The defendants have counterclaimed against Doral.

As you may know, on July 2, 2013, the Court of First Instance in the aforementioned litigation entered an Order approving the designation of a Receiver, with limited powers and subject to certain restrictions, to take over the management of the construction of the Valley View Village project (“VVV”) in Bayamón, Puerto Rico so long as funds remained available under the BAP loan made by Doral. See, Exhibit 1. As provided in the Order, the appointed Receiver would manage the construction of VVV pursuant to the Loan Documents, the approved design, the available budget, and other restrictions. At the behest of BAP, the Receiver cannot increase the loan with Doral, may not borrow additional funds and cannot dispose of BAP’s property except to sell completed and individualized units. Id. The designated Receiver, Engineer Miguel Díaz (“Receiver”), began working as a Receiver shortly following his formal designation on July 2, 2013.

On November 20, 2013, Doral notified the Receiver that, since he was appointed, the Bank has funded certifications related to administrative expenses through the Supervision/Administration line item of the loan in the amount of \$28,432.73. See, Exhibit 2. Furthermore, Doral advised the Receiver that the **majority of these funds were for costs related to the disposition of sewer water from the temporary tank, security and receiver fees.** Id. Lastly, Doral explained to the Receiver that **there are insufficient monies available in the Loan to continue funding these activities.** Id. Doral also informed the Receiver that **the construction cost to complete quotes prepared by BAP’s own contractors revealed that the project was out of balance by over two million dollars (\$2,000,000.00).**

In an attempt to avoid facing its financial responsibilities for the project and to saddle Doral with the responsibility of endlessly administering the VVV project, BAP filed, on November 20, 2013, an “Informative Motion” in the Litigation demanding that the Court of First Instance find Doral in contempt. See, Exhibit 3. According to BAP, the Order appointing the Receiver has the effect – nowhere to be found in the actual Order – to compel Doral to endlessly fund the administration of the project despite the lack of loan funds available for such purpose. BAP wishes for Doral to disburse funds beyond those budgeted sums in the Loan. In essence, after not providing maintenance to the sewage tank located within the VVV project for more than a year, and endangering the environment and neighboring communities, BAP now pretends that Doral provide endless funding to the VVV project. This is not Doral’s responsibility, by law, contract or otherwise. Doral is a regulated Bank insured by the FDIC and cannot increase the loan amount without obtaining proper committee and regulatory approval.

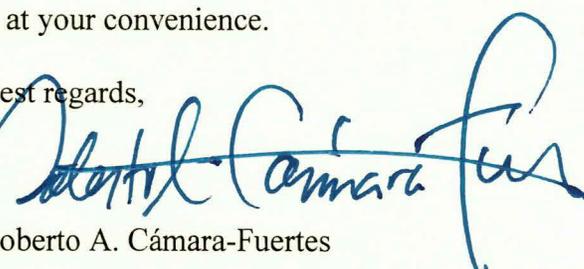
Doral has filed an objection to BAP’s “Informative Motion” and has asked the Court for relief from the Order appointing Receiver. See, Exhibit 4. In its “Opposition”, Doral highlight’s BAP’s flawed arguments but, more importantly, reminds the Court that BAP is **exclusively liable** for the maintenance and upkeep of the property, **including** the disposal of the

waters of the sewage tank. Furthermore, Doral maintains that it cannot continue to disburse funds under the Supervision/Administration line item of the Loan which includes paying for the services of the Receiver and the maintenance of the sewage tank. Therefore, the responsibility for the administration of the construction project – including the disposition of sewage waters in the tank located within VVV – falls squarely and exclusively on BAP. Doral is not the owner of the VVV property, is not a shareholder or investor of BAP, and hence, it cannot be, as BAP would wish, the entity responsible for the continued maintenance and administration of the VVV project without BAP contributing and funds towards the deficiency needed to complete the premises.

In light of the above, Doral thought it would be prudent to formally give you notice that, since the funds available under the loan with BAP for the purposes of administration and supervision have been depleted, Doral cannot continue to provide funding to the activities of the Receiver for the month of December, which include the disposal of the sewer water tank located at VVV. Given the lack of loan funds, coupled with Bayamon Acquisition Properties' multiple misrepresentations, BAP must provide funding, or assume directly such administration responsibilities, from this point forward. Doral fears, however, that BAP may neglect the administration of the property as it did for the better part of 2012 and 2013 until the Receiver was appointed.

We are available to discuss this matter further, at your convenience.

Best regards,

  
Roberto A. Cámara-Fuertes

- 3.
- c. BAP, through its counsel of record  
Fernando Fernández Aguiló, through his counsel of record  
Huguette Quintana Arroyo, through her counsel of record  
Doral Recovery II, LLC

PAG. 01

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA  
SALA DE CAGUAS

DORAL BANK

CASO NUM: E PE2012-0322  
SALON: 0612

-----  
DEMANDANTE

VS.

BAYAMON ACQUISITION PROPERTIES

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

-----  
INJUNCTION - CLASICO

DEMANDADO

CAUSAL/DELITO

LIC. RODRIGUEZ ORTIZ JOSELINE  
PO BOX 363507  
SAN JUAN, PR 00936-3507

N O T I F I C A C I O N

CERTIFICO QUE EN RELACION CON MOCION SOLIC NOMBAMIENTO DE SINDIC EL DIA  
27 DE JUNIO DE 2013 EL TRIBUNAL DICTO LA ORDEN ----- QUE SE  
TRANSCRIBE A CONTINUACION:

NOTA DE SECRETARIA: SE ADJUNTA RESOLUCION Y ORDEN DESIGNANDO  
SINDICO POR ESTIPULACION.

FDO. LILIA ORTIZ PUIG  
JUEZ

CERTIFICO ADEMAS QUE EN EL DIA DE HOY ENVIE POR CORREO COPIA DE ESTA  
NOTIFICACION A LAS SIGUIENTES PERSONAS A SUS DIRECCIONES INDICADAS, HABIENDO  
EN ESTA MISMA FECHA ARCHIVADO EN LOS AUTOS COPIA DE ESTA NOTIFICACION.

BERRIOS PEREZ EDILBERTO  
CAPITAL CENTER BLDG  
239 AVE ARTERIAL HOSTOS STE 900  
SAN JUAN, PR 00918-1400

CÁMARA FUERTES ROBERTO A.  
PO BOX 363507  
SAN JUAN, PR 00936-3507

CAGUAS, PUERTO RICO, A 02 DE JULIO DE 2013

CARMEN ANA PEREIRA ORTIZ-INT

-----  
SECRETARIO

POR:  LILI RODRIGUEZ

-----  
SECRETARIO AUXILIAR

O.A.T.750-NOTIFICACION DE RESOLUCIONES Y ORDENES  
WWW.RAMAJUDICIAL.PR/TELETRIBUNALES(787)759-1888/ISLA 1-877-759-1888 LIBRE DE COSTO

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA  
CENTRO JUDICIAL DE CAGUAS

DORAL BANK  
Demandante

Vs.

BAYAMÓN ACQUISITION  
PROPERTIES, INC; FERNANDO  
FERNANDEZ AGUILO; HUGGETTE  
QUINTANA ARROYO  
Demandados

CIVIL NUM.: E PE2012-0322

SALA 612

SOBRE:

ENTREDICHO PROVISIONAL

**RESOLUCIÓN**

El 16 de abril de 2013, las partes expresaron en la vista un acuerdo para designar síndico. Dicho acuerdo se sometió por estipulación y procedieron a recogerlo en un documento solicitado "orden designando síndico por estipulación", suscrito por todas las partes e iniciado en todos los folios.

El Tribunal aprueba la estipulación sometida por las partes, y emite orden de designación de síndico conforme lo estipulado por las partes, acogiendo los acuerdos sometidos y emitiéndole su aprobación.

**NOTIFIQUESE.**

Dada en Caguas, Puerto Rico, a 27 de junio de 2013.



**LILIA ORTIZ PUIG**  
Juez Superior

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA  
SALA SUPERIOR DE CAGUAS**

DORAL BANK,

**Demandante,**

v.

BAYAMÓN ACQUISITION  
PROPERTIES, INC., FERNANDO  
FERNÁNDEZ AGUILÓ; HUGUETTE  
QUINTANA ARROYO,

**Demandados.**

CIVIL NÚM.: E PE2012-0322 (612)

**SOBRE:**

ENTREDICHO PROVISIONAL;  
INJUNCTION PRELIMINAR y  
PERMANENTE

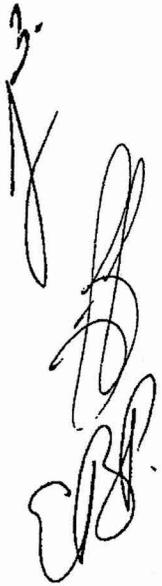
**ORDEN DESIGNANDO SÍNDICO POR ESTIPULACIÓN**

Doral Bank, como acreedor Hipotecario (en adelante "Doral"), y Bayamón Acquisition Properties (en lo sucesivo "BAP"), como titular del bien inmueble en controversia, acuerdan el nombramiento del Ingeniero Miguel Díaz como "Receiver" o Administrador Judicial para administrar el Proyecto Valley View Village (en adelante el "Proyecto").

Doral y BAP acuerdan que los poderes y responsabilidades del Administrador Judicial comprenden lo que se detalla a continuación:

- Administrar el desarrollo y construcción del proyecto que incluye la posesión exclusiva; puede vender casas cuando se complete la construcción de cada una de ellas. La venta será individual y no a granel.
- BAP proveerá una Resolución Corporativa autorizando al síndico designado, Ing. Miguel Díaz, a comparecer en las escrituras de compraventa de las unidades residenciales del Proyecto. El precio será competitivo y se utilizará como guía la tasación de un tercero, debidamente cualificado.

- El Administrador pagará los trabajos realizados en el Proyecto sujeto al procedimiento existente para la aprobación de certificaciones.
- El Administrador completará los trabajos del Proyecto y las casas según diseñados.
- El Administrador está autorizado a comparecer ante las agencias gubernamentales pertinentes para gestionar la obtención de permisos y viabilizar su función como Administrador Judicial.
- Dentro de los trabajos del Proyecto se encuentran la planta de tratamiento, trabajos eléctricos y otros. El Administrador le brindará alguna prioridad a la planta de tratamiento.
- Mantendrá vigilancia razonable en el proyecto.
- BAP entregará al Administrador los planos, permisos y contratos relativos al Proyecto, así como cualquier otro documento necesario para completar el Proyecto, y cederá al Administrador Judicial los derechos que tenga con respecto a dichos documentos.
- El Sr. Fernando Fernández, presidente de BAP, y el Administrador Judicial cooperarán razonablemente de forma mutua y recíproca.
- Tan pronto sea factible, el Sr. Fernando Fernández y los asesores y contratistas del Proyecto se reunirán con el Administrador Judicial para capacitarlo, entregando contratos, planos y datos del proyecto, útiles y necesarios para poder realizar su función.

3.  


- El Administrador rendirá un informe de progreso, que deberá ser entregado a finales de cada mes, mientras estén en vigencia sus funciones.
- Los desembolsos y cobros para la gestión del caso se hará con cargo al financiamiento, sujeto al resultado final del caso.

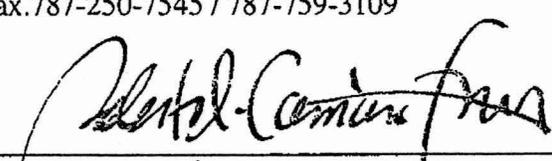
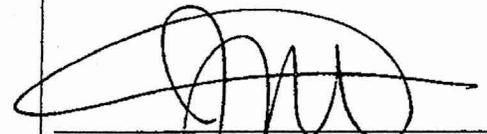
**RESTRICCIONES O EXCLUSIONES EN LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:**

- No puede tomar dinero o préstamo a nombre de BAP.
- No puede vender el proyecto como una sola cosa.
- No puede vender tierras.
- No puede comparecer a nombre de BAP en litigios ni transigir derecho alguno de BAP.

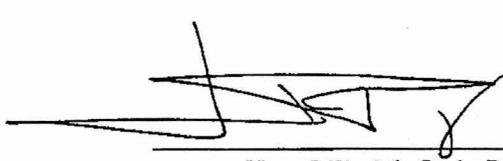
Doral y BAP acuerdan que lo antes expuesto no significa, ni debe ser interpretado como, un relevo de las partes ante las acciones presentadas en el caso Civil Núm. E PE2012-0322. El acuerdo alcanzado por las partes tendrá vigencia de cinco (5) años, sujeto a extenderse conforme a cómo el mercado fluctúe y progrese la venta de unidades del Proyecto.

*-Firmas en la Siguiete Página-*

*Fernando Fleury*  
*Presidente*  
*Bayamón Acquisition Properties*

<p>PARTE DEMANDANTE DORAL BANK FIDDLER GONZÁLEZ &amp; RODRÍGUEZ, PSC PO Box 363507 San Juan, P.R. 00936-3507 Tel. 787-759-3220 / 759-3134 Fax. 787-250-7545 / 787-759-3109</p>  <hr/> <p>ROBERTO A. CÁMARA FUERTES R.U.A. Núm. 13,556 rcamara@fgrlaw.com</p>  <hr/> <p>JOSELINE RODRIGUEZ ORTIZ R.U.A. Núm. 18,089 jrodriguez@fgrlaw.com</p>	<p>PARTE DEMANDADA BAYAMÓN ACQUISITION PROPERTIES, INC. Capital Center Building 239 Ave. Arterial Hostos Ste. 900 San Juan, P.R. 00936-3507</p>  <p>217 Mayo 2013</p> <hr/> <p>EDILBERTO BERRÍOS PÉREZ R.U.A. Núm.:</p>
---	---

El Acuerdo que antecede es aprobado y ratificado por este Tribunal, hoy 27 de junio de 2013.



---

Hon. Lilia M. Ortiz Puig  
Juez Superior

**doralrecovery**

November 20, 2013

Mr. Miguel Díaz, P.E.  
Receiver Valley View  
Calle 5 D-18  
Colinas de Cupey  
San Juan, PR 00926  
Email: miguelramondiaz.mrd@gmail.com

**BY CERTIFIED MAIL AND EMAIL**

**RE: Valley View Project (the "Project")  
Loan 80-0000497 (the "Loan")**

Dear Mr. Díaz:

Since your assignment as Receiver for Valley View (the "Project"), as approved and ratified on July 2<sup>nd</sup>, 2013 by Judge Lilia M. Ortiz Puig from the Court of First Instance Caguas Part in Civil Case No. E-PE2012-0322, Doral Recovery II, LLC (the "Bank") has funded certifications related to administrative expenses through the Supervision/Administration line item of loan no. 80-0000497 ("the Loan") totaling **\$28,432.73**. These funds were advanced while the due diligence for the project's cost to complete was being performed. The majority of the expenses funded under the Loan were for costs related to the disposition of sewer water from the temporary tank, security, and receiver fees.

As of the date of this communication, the balance of available funds under the Loan's Supervision/Administration line item is \$6,506.77. As a result, there are insufficient monies available in the Loan to continue funding these activities. Based on the construction cost to complete quotes prepared by the Borrower's contractors (forwarded by you to the Bank), the Bank will be unable to continue disbursing additional funds.

In order to comply with the order appointing the receiver, we urge you to contact Bayamón Acquisition Properties Inc. (the "Borrower") immediately to identify alternative funding sources. These additional funds will be required of you in order to avoid interruption and continue paying for the disposition of the waste water, the Project's security and other important services. As previously stated, the Bank is barred from disbursing additional funds under the Supervision/Administration line item of the Loan until a viable alternative is presented by the Borrower and approved by the Bank and its credit committee, and/or additional funding sources are identified to complete the Project and repay the Loan.

We believe it is important for you to convey in writing to the Borrower immediately that, given the Project's lack of funds starting December 1, 2013, the Borrower will be responsible for all costs related to the Project. Furthermore, the Borrower must be cognizant that he remains *exclusively* liable to neighbors, third parties and their communities, the Environmental Protection Agency ("EPA"), and for any failure to responsibly dispose of the temporary sewage tank or to maintain adequate security.

Doral Bank expressly reserves and maintains all of its rights and remedies pursuant to the terms of the Loan documentation and at law.

Cordially,

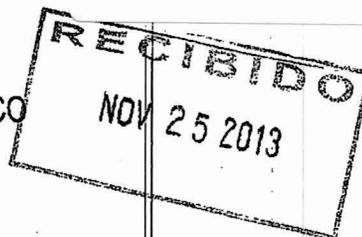


David Fitzpatrick  
Director

Enclosure

c. Bayamón Acquisition Properties, Inc. (by certified mail)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
 TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA  
 SALA SUPERIOR DE CAGUAS



DORAL BANK

Demandante

v.

BAYAMÓN ACQUISITION  
 PROPERTIES, INC., FERNANDO  
 FERNÁNDEZ AGUILÓ; HUGUETTE  
 QUINTANA ARROYO

Demandados

CIVIL NÚM.: E PE2012-0322 (612)

SOBRE:

ENTREDICHO PROVISIONAL;  
 INJUNCTION PRELIMINAR y  
 PERMANENTE

**MOCIÓN INFORMANDO INCUMPLIMIENTO A  
 ESTIPULACIÓN JUDICIAL Y ORDEN APROBANDOLA; DESACATO**

AL HONORABLE TRIBUNAL:

Comparecen los Codemandados Reconvinentes, **Bayamón Acquisition Properties, Inc.** ("BAP"), **Fernando Fernández Aguiló** ("Fernández Aguiló") y **Huguetta Quintana Arroyo** ("Quintana Arroyo"), por conducto de su abogado que suscribe, y muy respetuosamente expone y solicita:

1. Trata el presente caso sobre el contrato de financiamiento para la construcción de una urbanización residencial en Caguas, Puerto Rico. El 12 de octubre de 2012 BAP advirtió incumplimiento (interpeló) al Doral Bank, por éste cesar de cumplir sus obligaciones bajo el contrato de financiamiento desde septiembre de 2012 (cuando desembolsó parte de los trabajos ejecutados), **Ap.p. 38-39**. Doral Bank se negó a continuar desembolsando fondos bajo el contrato de financiamiento argumentando que el préstamo se encontraba fuera de balance, es decir, que los fondos que restan por desembolsar y la ganancia a generarse es insuficiente para completar la obra. Ante la cesación de desembolsos, no se completó la construcción de la planta de tratamiento lo que causó que fuese necesario recoger las aguas negras.

2. Doral Bank inició el caso solicitando el recogido de las aguas que el mismo Doral causó no pudiesen ser tratadas en la planta inconclusa.

3. Iniciado el presente caso en diciembre 2012 y en abril de 2013 las partes negociaron y acordaron el nombramiento de un síndico, **Ap.p. 3-6**. Luego de intercambiar lenguaje y redacción, finalmente el día 27 de junio de 2013 las partes acordaron el nombramiento de un administrador judicial con poderes y obligaciones específicas para continuar y efectuar la construcción del proyecto. Véase Estipulación y Orden fechada 27 de junio de 2013. **Ap.p. 1-6**

4. Conforme los términos de la Estipulación y Orden el administrador judicial tiene las siguientes obligaciones y poderes:

—El Administrador pagará los trabajos realizados en el proyecto sujeto al procedimiento existente para aprobación de certificaciones. **Ap.p. 4, arriba.**

—El Administrador completará los trabajos del proyecto y casas según diseñados. **Ap.p. 4, segundo inciso.**

—Dentro de los trabajos del Proyecto se encuentran la planta de tratamiento, trabajos eléctricos y otros. El Administrador le brindará alguna prioridad a la planta de tratamiento. **Ap.p. 4, tercer inciso**

5. El Administrador, aparentemente por instrucciones de Doral Bank se niega a dar cumplimiento a la estipulación contratada y al Orden del Honorable Tribunal que la aprueba. En Reporte de período comprendido entre el 1 de septiembre y el 30 de septiembre de 2013 el administrador informó lo siguiente:

—**Bank is unable to disburse additional funds** due to significant shortfall of construction loan funds to finish the project and inability of the project revenue generated by unit sales to repay the loan, as per bank's preliminary analysis. **Ap.p. 10, párrafo U**

—**Construction of the project is on a Standstill** until the finding issue is resolved by developer. **Ap.p 10, párrafo Z.**

6. La situación de supuesta insuficiencia de los fondos del préstamo para completar la construcción del proyecto expresamente existió desde septiembre de 20012 y al momento en que Doral Bank y BAP estipularon y el Tribunal Ordenó el cumplimiento de lo estipulado. La orden incluye que **“El Administrador completará los trabajos del proyecto y casas según diseñados.”** Véase anejos **Ap.p.4.**

7. Doral Bank y el Administrador se encuentran en incumplimiento bajo los términos de la estipulación y en Desacato de lo Ordenado por este Honorable Tribunal. Esos incumplimientos son continuación de la conducta de Doral Bank previo al inicio del caso y a su negativa a cumplir lo contratado. Con ello impide el repago de los reclamos del mismo Doral.

8. Doral Bank y el Administrador Judicial han presentado un cuadro numérico presupuestario del proyecto que no se ciñe a la realidad. Ciertamente el Administrador Judicial ha generado costos adicionales, sin embargo las dilaciones que Doral Bank y el Administrador provocan causan costos adicionales en vigilancia, acarreo de aguas negras, intereses, seguros, etc. Al presente se encuentran

**Moción Informando Incumplimiento a Estipulación Judicial...**

Doral Bank v. Bayamón Acquisition Properties, Inc.

Civil Núm. E PE2012-0322 (612)

Página 3 de 5

catorce unidades de vivienda completadas; con solo poco dinero se pueden vender a familias que las han ocionado y las esperan, con lo que se produce en exceso de DOS MILLONES DE DÓLARES y se reducen los gastos significativamente.

9. BAP ya ha interpelado al Administrador Judicial y a Doral sobre su nuevo incumplimiento a los contratos; Doral Bank esta vez también incumple con el Tribunal. La estipulación y acuerdo para el administrador Judicial se efectuó ante unos hechos y realidad que el mismo Doral Bank argumentó incluye insuficiencia de fondos en el préstamo y las ganancias para completar el proyecto; por lo tanto, el hecho que existió y se conocía, no es un hecho nuevo, sorpresivo e inesperado, consecuentemente el mismo no puede ser causa para ni invocado por Doral para incumplir.

10. La estipulación firmada y aprobada por el Tribunal fue una transacción respecto a la solicitud que efectuó Doral para el nombramiento de un Administrador Judicial. Esa disputa quedó transigida y el Tribunal emitió remedio por contrato entre las partes. El contrato de transacción está regulado por el Art. 1709 del Código Civil de Puerto Rico, el mismo dispone que se trata de un contrato mediante el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan un pleito o controversia o ponen fin a una ya comenzada. 31 L.P.R.A. sec. 4821; *Rodríguez v. Hospital*, 186 D.P.R. 889, 903 (2012). Las características del contrato de transacción son las siguientes: "(1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; (2) la intención de las partes de eliminar o superar esa controversia; y (3) concesiones recíprocas".

El Art. 1715 del Código Civil dispone que la transacción 1 tendrá efecto de cosa juzgada para las partes, pero la vía de apremio sólo procederá cuando se trate de una transacción judicial. 31 L.P.R.A. §4827. Es decir, lo pactado por las partes se considera definitivamente resuelto y éstas no pueden volver sobre ello. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 D.P.R. 860, 872 (1995).

A pesar de que se cumplan todos los requisitos para que un contrato de transacción sea eficaz, debemos recordar que:

"La transacción, como todo contrato, no garantiza el evento de que uno de los contratantes incumpla y haga precisa la intervención judicial para vencer la voluntad rebelde y procurar que la transacción rinda su finalidad esencial de dirimir divergencias en

---

1Respecto a su alcance, el Art. 1714 del Código Civil dispone que los contratos de transacción únicamente comprenden los objetos expresamente determinados en ellos, "o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma". 31 L.P.R.A. sec. 4826.

la forma convenida." J. Castán Tobeñas, Derecho Civil español, común y foral, 12ma ed., Madrid, Ed. Reus, T. IV, pág. 816.

Consecuentemente, ante el evento de que una de las partes al contrato de transacción entienda que el otro contratante incurrió en incumplimiento de contrato, el primero puede acudir a los tribunales en búsqueda de un remedio conforme al Art. 1077 del Código Civil y exigir el cumplimiento específico o la resolución del contrato, pudiendo en ambos casos exigir el resarcimiento en daños y el abono de intereses. 31 L.P.R.A. sec. 3052; *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, supra, págs. 874-875.

11. Estamos ante un incumplimiento del contrato de transacción por Doral Bank. Transacción que fue sobre remedio provisional y mecanismos para completar la obra. Doral ya ha incumplido y ha manifestado su decisión de no cumplir ("**Bank is unable to disburse additional funds**"). A quien se le incumple puede escoger entre cumplimiento específico y daños; o resolución y daños; **BAP por la presente respetuosamente solicita cumplimiento específico más daños.** 31 LPRA §3052, así como todas las consecuencias de la mora jurídica en que Doral Bank se encuentra. 31 LPRA §31 LPRA §3017.

12. La estipulación se emitió a manera de *injunction*, que fue lo que Doral Bank solicitó como remedio. El interés público (Regla 57.3 de Procedimiento Civil) está intrínsecamente entrelazado con el cumplimiento por Doral Bank, puesto que se trata de la disposición y tratamiento de aguas negras servidas, que pueden amenazar la salud pública. La Environmental Protection Agency ya ha emitido Orden que tiene ser cumplida y ello fue parte de la consideración para la estipulación firmada, aprobada y Ordenada. Dado que la estipulación transaccional fue aprobada por el Tribunal la misma es puede y debe ser cumplida por la vía de apremio, esto es, por Orden del Tribunal a otra persona con cargo a los bienes de Doral Bank, y así se solicita. Véase 31 LPRA 4827.

POR TODO ANTES EXPUESTO, la parte compareciente muy respetuosamente solicita de este Honorable Tribunal que:

a) Ordene a Doral Bank y al Administrador judicial exponer, en un período breve de veinte días, las razones por las que no han cumplido con la Estipulación entre las partes y la Orden del Tribunal de 27 de junio de 2013, con apéribimiento de sanciones monetarias y procesales que el Tribunal estime adecuadas, incluyendo ser encontrados incursos en Desacato,

b) Si la explicación que Doral y el Administrador Judicial ofrecen no son poderosas y apoyadas en eventos sobrecogedores, nuevos, antes desconocidos, Ordene a Doral y al Administrador Judicial cumplir

**Moción Informando Incumplimiento a Estipulación Judicial...**

Doral Bank v. Bayamón Acquisition Properties, Inc.

Civil Núm. E PE2012-0322 (612)

Página 5 de 5

con lo Ordenado de forma diligente en un periodo de diez días o se ordenará el cumplimiento a su costa y cargo, reservando el Tribunal potestad para decretar remedios adicionales por el incumplimiento;

c) Emita cualquier otro remedio procedente en ley derecho, equidad y constitución.

RESPETUOSAMENTE SOMETIDO.

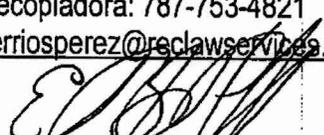
CERTIFICO haber enviado copia fiel y exacta del presente escrito, mediante correo ordinario, al

**Lcdo. Roberto Camara, Lcda. Joseline Rodríguez Ortiz, Fiddler Gonzalez & Rodríguez, PSC., P.O.**

Box 363507 , San Juan, Puerto Rico 00936-3507.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 20 de noviembre de 2013.

Edificio Capital Center, Torre Sur  
239 Avenida Arterial Hostos, Oficina 900  
San Juan, PR 00918-1400  
Teléfono: 787-753-0884  
Telecopiadora: 787-753-4821  
[eberriosperez@reclawservices.com](mailto:eberriosperez@reclawservices.com)

  
**EDILBERTO BERRIOS PÉREZ**  
T.S. Núm. 5583

RECIBIDO  
REGION JUDICIAL CAGUAS  
ACION CIVIL

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO**  
**TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA**  
**SALA SUPERIOR DE CAGUAS** 13 DEC -5 PM 3:36

DORAL RECOVERY II, LLC,

**Demandante,**

v.

BAYAMÓN ACQUISITION  
PROPERTIES, INC., FERNANDO  
FERNÁNDEZ AGUILÓ; HUGUETTE  
QUINTANA ARROYO,

**Demandados.**

**CIVIL NÚM.: E PE2012-0322 (612)**

**SOBRE:**

ENTREDICHO PROVISIONAL;  
INJUNCTION PRELIMINAR y  
PERMANENTE

**MOCIÓN EN CUMPLIMIENTO DE ORDEN Y EN OPOSICIÓN A "MOCIÓN  
INFORMANDO INCUMPLIMIENTO A ESTIPULACIÓN JUDICIAL Y ORDEN  
APROBÁNDOLA; DESACATO"**

**AL HONORABLE TRIBUNAL:**

**COMPARECE DORAL RECOVERY II, LLC,** (en adelante "Doral") por conducto del abogado que suscribe, y muy respetuosamente expone y solicita:

**I. INTRODUCCIÓN**

1. El 20 de noviembre de 2013, recibida el 25 de noviembre del mismo año, la parte demandada presentó una "Moción Informando Incumplimiento a Estipulación Judicial y Orden Aprobándola; Desacato" (en adelante la "Moción Informativa").

2. Por medio de la Moción Informativa, la parte demandada aduce que: (1) la compareciente se encuentra en desacato al incumplir la Orden Designando Síndico por Estipulación aprobada por este Tribunal el 2 de julio de 2013; (2) el estimado del costo para completar el Proyecto según calculado por Doral e informado por el Administrador Judicial no se ciñe a la realidad; (3) la estipulación firmada por las partes y aprobada por el Tribunal fue una transacción respecto a la solicitud que efectuó Doral para el nombramiento de un Administrador Judicial; y (4) la estipulación para designar el Administrador Judicial se efectuó ante el cuadro fáctico de insuficiencia de fondos en el préstamo, por lo que no es un hecho nuevo y no puede ser causa invocada por Doral para alegadamente incumplir con la orden aprobando el síndico.

3. El 20 de noviembre de 2013, archivada en autos copia de su notificación el 22 de noviembre de 2013, este Honorable Tribunal concedió a la compareciente el término de veinte (20) días para replicar y exponer la razón por la que el Tribunal no deba emitir orden de mostrar causa. Dicho término vence el 12 de diciembre de 2013.

4. A los fines de actuar de conformidad a lo ordenado por este Foro, procedemos a exponer nuestra posición en torno a la improcedente solicitud de la parte demandada.

5. Según expondremos a continuación, la parte demandada – a pesar de sus graves y significativos incumplimientos – ahora pretende que Doral continúe aportando (de sus propios fondos) al proyecto de construcción cuando las partidas disponibles para tales propósitos se acabaron. La parte demandada apoya su pretensión en una acomodaticia y antijurídica interpretación de la Orden Designando Síndico por Estipulación (en adelante la “estipulación”) que no se ciñe al texto de la propia estipulación. Como este Tribunal podrá constatar, Doral no ha incumplido con la estipulación. Al contrario. El lenguaje de la estipulación para que se designe a un síndico – a insistencia de la propia parte demandada – impide que se incremente la cantidad del préstamo, se desvíe del diseño general del proyecto o se tome prestado a nombre del co-demandado.

6. La parte demandada pretende que Doral cargue con el peso financiero de un proyecto que está significativamente más fuera de balance de lo que originalmente se había informado. Además, la parte demandada lo que pretende es zafarse de su responsabilidad de proveer financiamiento adicional para poder completar el Proyecto y que Doral “invierta” dinero que no está presupuestado en el préstamo.

7. Por consiguiente, los remedios solicitados por los co-demandados en la Moción Informativa son improcedentes y este Honorable Tribunal debe declarar la referida moción Sin Lugar. Además, hasta que el co-demandado, BAP, no provea financiamiento adicional para cumplir con las múltiples partidas del proyecto que se quedaron sin presupuesto, este Honorable Tribunal debería dejar sin efecto la Orden designando al Síndico.

## II. ARGUMENTACIÓN

### A. Breve Trasfondo Procesal.

8. De entrada, debemos realizar un recuento sobre la solicitud de Doral para el nombramiento de un administrador judicial.

9. Por medio de la Demanda presentada, Doral solicitó al Tribunal que emitiera una orden a través de la cual: (1) se ordenara al Demandado a proveer mantenimiento y permitiera el acceso a cualquier tercero que preste servicios de limpieza sanitaria al tanque de almacenamiento de aguas negras (en adelante el “Tanque”) que se encuentra en la Propiedad el cual estaba, para ese entonces, desbordándose; y (2) se ordenara al Demandado a proveer seguridad veinticuatro

(24) horas al día por los siete (7) días de la semana en la Propiedad.

10. Este Honorable Tribunal emitió un *injunction* provisional el mismo 20 de diciembre de 2013 y señaló una vista de interdicto preliminar para el 22 de enero de 2013.

11. En la vista del 22 de enero de 2013, las partes anunciaron que se beneficiarían de un término de tiempo para discutir sus diferencias antes de pasar a los méritos de la controversia inicial de epígrafe. Durante dicho término, la Parte Demandada accedió a atender el problema del desbordamiento del tanque de almacenamiento y proveer seguridad temporera durante ciertos intervalos. Documentos provistos por el co-demandado durante la transición al Síndico demuestran que BAP **no cumplió con lo ordenado por este Honorable Tribunal.** Ver, Anejo

6. En vista de la petición de las partes y en la eventualidad de que las negociaciones entre las partes no rindieran fruto, el Tribunal señaló una vista de *injunction* preliminar para el 11 de febrero de 2013.

12. Durante la vista de 11 de febrero de 2013, las partes informaron que llegaron un acuerdo, sujeto al otorgamiento de ciertos documentos, en torno a la designación de un síndico. Del mismo modo, las partes informaron en corte abierta que presentarían una moción conjunta y proyecto de orden a los fines de que el Honorable Tribunal ordenara la administración del Proyecto en cuestión, incluyendo la situación traída ante la consideración del Honorable Tribunal, por medio de un síndico o administrador judicial.

13. Luego de que las partes intercambiaron varios borradores de proyecto de orden, no llegaron a un acuerdo. Ello por razón de que la Parte Demandada no aceptaba que los trabajos que se dispusiera a realizar el administrador judicial para atender el asunto del Tanque y de la seguridad se cargarán al préstamo.

14. Ante esto, el 8 de marzo de 2013, Doral presentó una "Urgente Moción Solicitando Nombramiento de Síndico y/o Administrador Judicial al Amparo de la Regla 56.6 de Procedimiento Civil".

15. Este Tribunal señaló una vista para dirimir la solicitud de Doral para el nombramiento de un administrador judicial para el 16 de abril de 2013. En dicha fecha las partes expresaron haber llegado a un acuerdo para la designación del administrador judicial.

16. El acuerdo alcanzado en la referida fecha fue sometido a este Tribunal por medio de la estipulación aprobada por este Tribunal el 27 de junio de 2013, y archivada en autos copia de su notificación el 2 de julio del mismo año.

**B. Las facultades y limitaciones del Administrador Judicial en virtud de la Estipulación no le permiten al Síndico obtener financiamiento adicional para curar la deficiencia y ello le compete a BAP.**

17. En primer lugar, vale mencionar que – a tenor con los documentos del préstamo – Doral tenía, como parte de los derechos que le asisten en la eventualidad de incumplimientos de la parte demandada, un derecho contractual, a que este Honorable Tribunal designe un Síndico o Administrador Judicial.

18. No empece a ese derecho que tiene Doral a tenor con los acuerdos firmados por las partes, Doral decidió “estipular” el nombramiento de un Síndico con la Parte Demandada bajo ciertos términos y condiciones acordadas para agilizar su nombramiento. De lo contrario, estaría el Tanque desbordándose y el proyecto sin seguridad. Por tanto, la estipulación **no altera los derechos de las partes y ciertamente no obliga a Doral a más de lo que se acordó en los documentos del préstamo** – pero sí logra que se designe un tercero responsable – y no una parte descuidada, contumaz e irresponsable – para que atienda el proyecto en cuestión.

19. Sabido es que en nuestra jurisdicción nuestro Tribunal Supremo ha reconocido tres clases de estipulaciones: (1) las que constituyen admisiones de hechos y dispensan del requisito de probarlos; (2) las que reconocen derechos y tienen el alcance de una adjudicación; y (3) las que proponen determinado curso de acción, como por ejemplo, que se celebre una conferencia con antelación al juicio, que se someta una cuestión a un comisionado especial, o para que se admitan determinadas pruebas. Peticionario v. Action Serv. Corp., 185 D.P.R. 431, 439 (2012) (citas omitidas). Además, es harto conocido que una estipulación en corte no implica necesariamente la existencia de una transacción. Puerto Rico Glass Corp. v. Tribunal Superior de P.R., 103 D.P.R. 223, 224 (1975).

20. Según expuesto por nuestro Tribunal Supremo, la tercera clase de estipulación es la que trata sobre materias procesales. Peticionario v. Action Serv. Corp., 185 D.P.R. a la pág. 440. Claramente, en el presente caso nos encontramos ante el tercer tipo de estipulación, la cual dispuso el curso de acción a seguir para la designación del síndico y los poderes y facultades que éste último tendría.

21. De la propia estipulación se desprende con claridad que el Administrador Judicial está facultado para administrar y continuar con la construcción del Proyecto a base del préstamo de construcción conferido al co-demandado Bayamón Acquisition Properties, Inc. (en adelante “BAP”). Ver, Anejo 1, Orden del 27 de junio de 2013, archivada en autos el

2 de julio de 2013, a la pág. 3.

22. En lo que conciernen los pagos, las partes acordaron que:

“Los desembolsos y cobros para la gestión del caso se hará con cargo al financiamiento, sujeto al resultado final del caso.” Ver. Anejo 1, a la pág. 3. (Énfasis nuestro).

23. De lo anterior se desprende con claridad que los desembolsos y cobros que están autorizados son los que se realicen con cargo al financiamiento. Precisamente, Doral no puede desembolsar fondos propios para “invertir” en el proyecto de construcción. Si la partida designada en el presupuesto del proyecto para un asunto en particular es insuficiente para cubrir los gastos reales para completar tal asunto y, como ocurre en el presente asunto, los fondos presupuestados son insuficientes, Doral está impedido de desembolsar fondos adicionales.

24. Precisamente por ello, en la página 4 del Informe de Progreso del Administrador Judicial del 30 de septiembre de 2013, se desprende que Doral le informó al Administrador Judicial, el Ingeniero Miguel Díaz, que los fondos de administración del préstamo de construcción concedido a BAP, estaban próximos a acabarse. Ver. Anejo 2.

25. Ante la realidad de insuficiencia de fondos, la parte demandada tiene algunas alternativas, ninguna de las cuales implica que Doral se comprometa – de sus propios fondos – a asumir el costo de solventar el proyecto de construcción.

26. BAP puede – y se le ha ofrecido – entregar el proyecto a Doral. BAP puede ofrecer financiamiento adicional o colateral adicional. BAP puede obtener financiamiento alterno u otros inversionistas para completar el proyecto.

27. BAP no puede – y no tiene apoyo jurídico alguno que le autorice a – obligar a Doral a aportar fondos suyos que no sean parte del préstamo según presupuestado. BAP no puede pretender que Doral exceda sus funciones como mero prestamista y se convierta en un inversionista junto a BAP en el proyecto. BAP no puede solicitar a este Honorable Tribunal que le imponga un desacato a Doral – quien fue la parte que acudió de emergencia a este foro para arreglar el desastre ambiental que BAP creó. BAP no puede estar en misa y repicar las campanas.

28. BAP incumplió con los documentos del préstamo; creó un desastre ambiental; generó un caos con los vecinos del proyecto aledaño y ahora pretende que se le imponga un desacato a Doral porque se acabaron los fondos del préstamo para las partidas relacionadas con la administración del proyecto. No puede ser.

29. Precisamente, el 20 de noviembre de 2013, Doral le envió una carta al Ingeniero Miguel Díaz mediante la cual le informó que, desde la fecha de su designación como Administrador Judicial el banco había desembolsado la suma de \$28,432.73 y que solamente quedaban \$6,506.77 disponibles en el presupuesto del proyecto para estos gastos administrativos. Ver, Anejo 3. Además, Doral le informó al Administrador Judicial que luego de un análisis del costo real para completar el proyecto, realizado el 1ro de octubre de 2013, existe una deficiencia estimada en los fondos disponibles para terminar el proyecto de **dos millones de dólares (\$2,000,000.00)**. Id. En su carta, Doral exhortó al Administrador Judicial a discutir con el deudor esta problemática y a proponer formas de solucionarla. Id.

30. La estipulación claramente dispone que “[e]l Administrador pagará los trabajos realizados en el Proyecto **sujeto al procedimiento existente para la aprobación de certificaciones.**” Ver, Anejo 1.

31. El proceso para la aprobación de certificaciones del Banco no cambió como parte de la estipulación. Y es que no podía ser de otra forma. El préstamo de construcción concedido a BAP contiene varias partidas, las cuales cubren distintas partes de la construcción del Proyecto. Doral no puede autorizar el desembolso de fondos de una partida para cubrir la deficiencia de otra partida del Proyecto. La administración del Proyecto es una de ellas.

32. Ante esta situación, Doral está obligado a cesar cualquier tipo de pago al Administrador Judicial, con todas las consecuencias que eso conlleva, por razón de las regulaciones a las cuales está sujeto. Ello podría evitarse si BAP obtiene un financiamiento adicional de fuentes alternas para cubrir la deficiencia en el préstamo.

33. Los términos de la estipulación son claros. La parte demandante pretende incluir lenguaje más allá del acordado en la estipulación para imponer a Doral una carga que no le corresponde.

34. Claramente, la parte demandada no acude a este Honorable Tribunal con las manos limpias. Argumentan que Doral está en incumplimiento con la estipulación. Sin embargo, ello no es así. Doral no se encuentra en incumplimiento de la estipulación por razón de cesar cualquier tipo de pago al Administrador Judicial, toda vez que como parte de la propia estipulación cualquier desembolso debe realizarse con cargo al financiamiento y, precisamente, no queda dinero en el financiamiento para completar las labores de administración. Dado que el financiamiento o préstamo de construcción no cuenta con los fondos para realizar los

V3

desembolsos, la única alternativa disponible es que BAP cubra la deficiencia y adquiera financiamiento adicional. BAP conoce este particular, pero ha optado por hacer caso omiso y alegar un incumplimiento por parte de Doral que nunca existió.

35. Finalmente, surge de la Orden Designando Síndico con fecha del 2 de julio de 2013, que el Administrador “[n]o puede tomar dinero o préstamo a nombre de BAP”. (Énfasis nuestro). Asimismo, Doral no tiene una obligación jurídica alguna de desembolsar dinero adicional cuando el presupuesto del proyecto no permite tales desembolsos. Por consiguiente, BAP tiene que sufragar y/o hacer las gestiones pertinentes para obtener un financiamiento adicional de fuentes alternas que cubra la deficiencia del préstamo y viabilice la culminación del Proyecto, incluyendo la Planta de Tratamiento de las aguas sanitarias.

**C. La situación de insuficiencia de fondos no ha sido renunciada por Doral.**

36. Por otro lado, la parte demandada argumenta que la estipulación para la designación del Administrador Judicial se realizó ante un escenario de insuficiencia de fondos en el préstamo y las ganancias para completar el proyecto. Por tanto, aduce la parte demandada que no es un hecho nuevo que pueda ser causa para un incumplimiento de contrato.

37. Pierde de perspectiva la parte demandada que Doral no está incumpliendo la estipulación, ni utiliza la insuficiencia de fondos como excusa para incumplir la misma. Por el contrario, **Doral está haciendo valer cada una de sus cláusulas.** Como por ejemplo, en aras de cumplir a cabalidad lo acordado, Doral no ha solicitado al Administrador Judicial que obtenga mayor financiamiento, sino que lo exhortó a comunicarse con BAP para que éste obtuviera un financiamiento adicional de fuentes alternas que cubriera la deficiencia del préstamo. Tampoco Doral se ha abrogado la potestad de continuar desmesuradamente desembolsando fondos y cargándolos irresponsablemente al préstamo (porque, precisamente, eso no está permitido bajo la Orden y sí sería un incumplimiento con la misma). Ambas conductas implicarían una violación por parte de Doral con la estipulación.

38. Bajo este escenario, la parte demandada está en la obligación de obtener financiamiento adicional, a los fines de que las labores del Administrador Judicial puedan continuar. Nótese que como parte de la estipulación **Doral no se obligó a desembolsar dinero adicional al préstamo de construcción concedido a BAP.** La compareciente está atada al desembolso de dinero dentro de los parámetros del financiamiento o préstamo de construcción. Surge con meridiana claridad que Doral no se obligó a más y que sólo podrá hacer desembolsos

cuando puede cargar los mismos al financiamiento.

**D. El presupuesto preparado por el Administrador Judicial es uno real y BAP se niega injustificadamente a aceptar el mismo.**

39. De otra parte, BAP aduce, sin justificación ni prueba alguna para ello, que el Administrador Judicial se encuentra generando costos adicionales al Proyecto. Sin embargo, de los Informes de Progreso presentados por el Administrador Judicial, los cuales obran en autos, se desprende que los costos para culminar el Proyecto son reales y los más viables para el mismo. Doral, además, ha presentado costos reales para la administración y construcción del proyecto mientras que el demandado lo que se ha limitado es a criticar la gestión del Administrador Judicial y los cálculos realizados por Doral para completar el proyecto. Parece irónico que el demandado – que fue incapaz de mantener limpio un tanque de almacenamiento que lo que costaba eran no más de dos mil dólares (\$2,000) mensuales – ahora pretenda ser experto en la sana administración de un proyecto. Ver, Anejo 6.

40. Según se desprende de los Informes de Progreso, el Administrador Judicial procedió a solicitar cotizaciones a varias compañías para culminar los trabajos pendientes y comenzar los trabajos que BAP no había realizado dentro del término establecido en el itinerario. Luego de recibir las cotizaciones, el Administrador Judicial procedió a escoger las propuestas más costo-efectivas para la culminación del Proyecto.

41. Ahora, desde la comodidad de las gradas y luego de haber mostrado ser incapaz de lograr la sana administración del proyecto, BAP cuestiona ciertas partidas del presupuesto e indica que su desarrollador daría un precio menor. Sin embargo, BAP no ha provisto documentación *alguna* que en efecto demuestre que los números que proveen son reales. Claramente las alegaciones de BAP de que el trabajo se puede realizar a un costo menor son comentarios al vacío y sin fundamento alguno. Consecuentemente, quien se encuentra en incumplimiento de la estipulación lo es la parte demandada, quien se niega injustificadamente a cooperar razonablemente para lograr el fin común: la culminación del Proyecto, incluyendo la Planta de Tratamiento.

**E. La Parte Demandada le representa falsamente al Tribunal la situación de la EPA.**

42. A manera de epílogo, vale la pena reseñar la mala fe y las manos sucias de la Parte Demandada en su “Moción Informativa” evidenciada mediante falsas representaciones al Tribunal.

43. En el párrafo 12 de dicho escrito, la parte demandada se atreve a expresar que “[I]a *Environmental Protection Agency* ya ha emitido Orden que tiene que ser cumplida y ello fue parte de la consideración para la estipulación firmada, aprobada y Ordenada.” Ver, Moción Informativa ¶ 12 a la pág. 4. Tal aseveración es **falsa**.

44. En primer lugar, ni Doral ni el Administrador Judicial tenían conocimiento de una querrela presentada por un vecino ante la *Environmental Protection Agency* (“EPA”) **hasta después que este Honorable Tribunal notificó formalmente la Orden designando el síndico**.

45. En efecto, la EPA realizó – sin que lo supiera Doral y sin que se le notificara al Síndico – una inspección de la propiedad el 11 de junio de 2013. Ver, **Anejo 4**, Carta de 12 de julio de 2013 de BAP a la EPA. De tal magnitud fue el encubrimiento de BAP con esta situación, que gestionó – sin el conocimiento de Doral o el Síndico – que SaniPlant acudiera al proyecto y atendiera la situación que generó la querrela ante la EPA. Ver, **Anejo 5**.

46. Es más, a pesar de que BAP tenía conocimiento de la presentación de una querrela ante la EPA y había correspondido con dicha agencia, tal hecho **fue ocultado tanto a Doral como al Síndico** hasta tanto se emitió la Orden por este Honorable Tribunal el 1ro de julio de 2013. ¿Cómo es posible que esos hechos – que desconoció Doral y el Síndico hasta que se emitió la Orden – hayan figurado en la consideración de la misma?

47. Es *imposible* que la intervención de la EPA haya figurado como consideración para la Orden que emitió este Honorable Tribunal porque las partes presentaron su estipulación verbalmente el 16 de abril de 2013 y este Honorable Tribunal dictó la Orden final el 27 de junio de 2013 (notificada el 1ro de julio de 2013). Expresar lo contrario es faltar a la verdad y tratar de inducir a error a este Honorable Tribunal. Según expresado, la EPA visitó el proyecto en cuestión – a espaldas de Doral y del Administrador Judicial – el 11 de junio de 2013. BAP correspondió el 13 de junio de 2013 con la EPA y recibió comunicaciones de dicha agencia – que no enviaron a Doral ni al Síndico – el 26 de junio de 2013 y el 9 de julio de 2013. Ver, **Anejo 7**, Carta del 13 de junio de 2013.

### III. CONCLUSIÓN

48. Desde la comodidad de las gradas, BAP pretende dar cátedra de cómo *responsable y juiciosamente* administrar el proyecto de construcción. ¿BAP no fue el mismo desarrollador que fue incapaz de dar mantenimiento a un tanque de almacenamiento y permitió que se descargaran aguas negras por todo el proyecto? ¿Pretende ahora este mismo desarrollador

irresponsable que obligó a Doral a presentar un remedio interdictal en su contra dar sermones en cuanto a la sana, responsable y juiciosa forma de administrar un proyecto? El mundo al revés.

49. Este Honorable Tribunal tiene ante su consideración una errada y viciosa moción de parte de BAP que pretende que Doral solvete una operación que ya no tiene fondos. BAP pretende que Doral se haga cargo financiero, por tiempo indefinido, de sus errores, faltas de cálculo y omisiones. Pretende, además, que Doral se convierta en inversionista del proyecto y ponga de sus propios fondos para adelantar la operación.

50. Como podrá haber visto este Honorable Tribunal, nos encontramos ante alegaciones sin fundamento alguno y hechas al vacío puesto que BAP no ha demostrado la falta de razonabilidad de las cotizaciones obtenidas por el Administrador Judicial para completar el proyecto en cuestión. Tampoco ha cuestionado BAP que, en efecto, lo presupuestado para la administración del proyecto ya se consumió.

51. Doral ha actuado responsablemente para proteger la colateral que garantiza el repago de la obligación de BAP, quien debe sumas millonarias ya desembolsadas por el Banco. Doral ha cumplido cabalmente con los términos y condiciones de la estipulación y está levantando la problemática de que los fondos para administrar el proyecto se acabaron.

52. ¿Por qué no se pueden desembolsar fondos adicionales? Doral está impedido de desembolsar dinero fuera del financiamiento. Como conoce este Honorable Tribunal, la banca está minuciosamente regulada por el Federal Deposit Insurance Corporation ("FDIC"). Además, Doral Bank está regida por una Junta de Directores y un Comité de Crédito que no va a permitir - al igual que el regulador federal - que se desembolsen fondos más allá de los presupuestados para el préstamo y colateralizados por el inmueble. Esta problemática se complica aún más cuando se toma en consideración que completar el proyecto cuesta más de dos millones de dólares más de los fondos existentes, aún tomando en consideración la venta total de todas las propiedades.

53. Como si lo anterior fuera poco, Doral no puede incrementar el préstamo sin la aprobación (interna) y de BAP porque eso fue precisamente lo que BAP prohibió que se hiciera mediante la estipulación. Según la estipulación, el Síndico no puede tomar dinero prestado a nombre de BAP, enajenar los bienes de BAP o alterar el financiamiento. La parte demandada fue específica en cuanto a esas prohibiciones y bajo ningún concepto permitió que se cargaran partidas al préstamo que no estuviesen presupuestadas porque ello implicaría aumentar el

préstamo. ¿En qué quedamos? ¿O acaso pretendía BAP que Doral se hiciera cargo (indefinido) a su propio costo de aquellas partidas que están fuera de presupuesto? ¿Dónde dice eso en la estipulación? No lo dice y la "Moción Informativa" de la parte demandada invita a este Honorable Tribunal a que se obligue a Doral a hacer algo que nunca pactó – que jamás hubiese pactado.

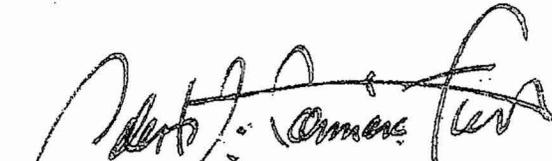
**POR TODO LO CUAL**, Doral Recovery II, LLC solicita de este Honorable Tribunal que tome conocimiento de lo anterior, deniegue la solicitud de imposición de daños de la parte demandada por inmeritoria y declare que Doral no se encuentra en incumplimiento de la Orden Designando Síndico por Estipulación.

**RESPETUOSAMENTE SOMETIDA.**

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de diciembre de 2013.

**CERTIFICO:** haber enviado copia fiel y exacta del presente escrito al **Lcdo. Edilberto Berrios Pérez** a: Edificio Capital Center, Torre Sur, Suite 900, 239 Arterial Avenida Hostos, San Juan, Puerto Rico 00918-1400.

FIDDLER, GONZÁLEZ & RODRÍGUEZ, P.S.C.  
P.O. Box 363507  
San Juan, P.R. 00936-3507  
Tel: 787-759-3220 / 787-759-3134  
Fax: 787-250-7545 / 787-759-3109

  
\_\_\_\_\_  
**ROBERTO A. CÁMARA FUERTES**  
R.U.A. Núm. 13,556  
[rcamara@fgrlaw.com](mailto:rcamara@fgrlaw.com)

  
\_\_\_\_\_  
**JOSELINE RODRÍGUEZ ORTIZ**  
R.U.A. Núm. 18,089  
[jrodriguez@fgrlaw.com](mailto:jrodriguez@fgrlaw.com)